



TITLE:

家賃騰貴と都市計畫

AUTHOR(S):

戸田, 海市

CITATION:

戸田, 海市. 家賃騰貴と都市計畫. 經濟論叢 1920, 10(3): 390-407

ISSUE DATE:

1920-03-01

URL:

<https://doi.org/10.14989/127635>

RIGHT:

東京帝國大學經濟學會 經濟論叢

第三號 第十卷

大正九年三月一日發行

論說

消費税に於ける累進課税……………法學博士 神戸 正雄

社會の存續……………文學士 高田 保馬

鎌倉時代の家族制度(二)……………文學博士 三浦 周行

明治の米價調節(五)……………法學士 本庄榮治郎

所得税均等負擔の理想と實現(一)……………法學士 汐見 三郎

キヤナンの富の概念に就きて(二完)……………法學士 石川 興二

時事問題

家賃騰貴と都市計畫……………法學博士 戸田 海市

官吏の待遇を論ず……………法學博士 小川郷太郎

國庫制度の改定に就きて……………法學士 大森 研造

雜錄

交通機關論の交通論における地位……………法學士 小島昌太郎

米國勞働者家計三十年間……………法學博士 河田 嗣郎

岡山藩の開墾策(二完)……………黑 正 巖

時事問題

家賃騰貴と都市計畫

戸田 海市

一家賃の不整一

何れの種類の建物でも其個々の家賃は甚だ區々であるから、一般家賃の騰貴の程度を明かにすることも甚だ困難である。普通の商品か略は整一なる市場相場を有するに反し、各種建物の家賃は一坪當り何程と一定して居らぬ。貸家取引には小賣的取引かあつて卸賣的取引かない。其理由の主なるものを舉ぐれば第一に各個の建物の構造品質等の物質的内容が甚だ區々なるのみならず、同じ物質的内容の建物も其所在地點の異なるに従ふて甚大なる價值の差を生ずることが多い。第二に建物の貸借も信用取引であるから、當事者の信用の程度に由て家賃に差を生ぜざるを得ない。通例此貸借は敷金の提供に由つて危険を減し、従つて各借主の信用程度に由る家賃の差を緩和することゝなつて居るか、併し敷金の大きさは大體二個月分の家賃の大きさとする慣習が汎く行は

れ絶対に取引の危険を消滅せしむる程の大きさに達しない。第三に各借家人の建物を毀損消耗する程度にも著しき差異がある。此差異は建物を業務用に供する場合に存するは勿論、住居用の場合に於ても借家人の貧富や其家族数の多少等に由て生じ、従つて建物の利息の外に其元本償却に必要とする高も、貸家管理の費用手數も異らざるを得ない

家賃を不整一ならしむる原因として更に注意すべきは、貸家供給者の側に於て多大の非營利的要素が加はつて居り、従つて其貸借に付ては商品取引に於けるか如く鋭敏なる競争が行はれないことである。小規模に貸家を經營管理することは簡單で別段の技能を必要とせず、又資本投下の方法として割合に確實であり、特に現代都市は膨脹の一方であるから、家賃地代の騰貴の傾向が強い。故に實業に従事せざる資本金家か好んで貸家を所有するのみならず、實業家の中にも其資産の一部を土地家屋に投下し、且つ其投下に付ては餘り多く營利主義を行はない。保守的氣風の強き都市に於て、又保守的氣風の強き中産階級の間に於て特に此投資が行はれ、其經營は恰も農民か其農業を經營する場合に非營利的要素の加はつて居ると同様である。是れ都市の不動産所有が安固であり、其價格の騰貴する見込があつて必しも目前の收益に多く注意するを要せざるのみならず、田舎に於ける農地の所有の場合と同しく、都市に於ても土地家屋の所有は少くとも中産者に取つては一種の名譽とせられて居る爲めである。我か封建時代に於て貸家主は借家人に對して

大なる行政上の權利と責任とを有し、「大家は親である」とせられて居た。今日は勿論此の如き思想は存しないが、保守的資本家の間に於て不動産の所有を誇りとするの風は容易に消滅しない。故に家賃が甚だ區々となるのみならず、多くの場合に地主家主の收入の利廻りか二三歩の低率に止まることも、尙ほ田舎の農地の利廻りの低きと異らぬ

二 家賃の變動

家賃も商品と同じく一般の景氣の好惡に従つて變動するものであるか、商品は騰貴と同じ程度に下落の機會も多いのである。然るに今日の都市就中大都市は人口膨脹の勢ひ盛んであるから、家賃の下落する場合は少なく、寧ろ其騰貴の勢が急速となるや緩慢となるやの差を生ずるに止まる有様である。商品取引に於ても小賣相場は卸賣相場の如く鋭敏に動くものではないか、貸家取引は全部小賣取引と云ふべきものであるから、家賃の變動が鋭敏に生しない。加ふるに建物の賃借は三ヶ月以上半年一年と云ふか如き長き期限が存するから、一層家賃の變動が少なくなる

家賃の變動も亦甚だ不整一である。例へは同種の貸家でも營利心の強き家主の所有するものは、家賃の變動も割合に鋭敏である。又住宅賃借の場合に於て中層民以上の需用する住宅の家賃は緩慢の變動を呈するに反し、下層民の需用する長家の家賃には變動が多い。是れ中層民以上の

需用する貸家の家賃収入は確實であり、其取引交渉も簡便に行はれ、特に中層以上の者は其地位職業が割合に安定的であるから、貸家に對する需用にも變動が少ない。故に營利的要素の乏しき貸家經營が此方面に多く行はれる。然るに下層民を相手とする貸家の収入は頗る不確實であり、借家人の建物毀損に注意するの必要があり、特に人格の低き此等の借家人を相手として取引するには普通資本家の品位を傷けずして之を行ふことの困難なる場合が存するのみならず、好景氣不景氣に由る都市人口の伸縮が主に下層人口の増減に由て生ずると同しく、貸家に對する需用の變動も下層民を相手とする場合に甚しく、特に下層民は所得の増減に應じて新たに一戸を構へ又は之を閉ちて他人と同居することも多いから、彼等を相手とする貸家の需用には大なる變動が起る。故に此種の需用者を相手として貸家經營を爲す者は主に純營利的小資産である。最下層民を相手とする貸家經營は多くの場合に於て冷酷なる高利取引となつて居る。

家賃の變動は景氣の好惡に従ふて起るものであるか、貸家需用者の主なる部分を占むる中下層民の所得の増加は景氣の發展に後れ勝ちであるから、營利に敏なる貸家主も好景氣に伴ふて迅速に家賃の引上を行ふことは困難である。又貸家の一大部分は營利の要素乏しき投資者に由て所有せらるゝ故、自然に家賃の騰貴は好景氣に由る諸物價の騰貴に後れて騰貴することゝなる。元來小賣取引的性質を有する貸家取引は緊張せる競争關係に由て支配せられないから、家賃を増減す

るの餘地は常に多大に存在する。従つて景氣の如何に係はらず、家屋稅増徴の如き一般屋主の負擔を増加する事件が起るときは一體に家賃の引上が行はれる。好景氣を理由として家賃を引上げるよりも、租稅負擔の増加を理由として之を引上ぐることも、普通の家主に取つては正當視せらるゝ傾がある。各個の貸家に付て家賃引上の最も多く行はるゝ場合は、舊借家人か他に移つて新借家人と入れ替る場合であるか、我國には西洋の大都市に於て見るか如く住宅貸借の期限を統一に一年二回に定めるか如き慣習がなく、各貸借の期限が區々であるから、新舊借家人の入れ替りを機會として家賃引上を行ふことは家賃の變動を整一ならしむるの效果を生しない

三 戰爭以來家賃の騰貴

歐洲戰爭勃發の翌年末より諸物價は早く騰貴の勢を示したるに反し、貸家の缺乏と家賃の騰貴と之に隨伴する宅地經營の勃興とは餘ほど後れて現はれたか、昨年に至つては、
狀を呈

して屢法外なる家賃の騰貴を耳にするに至つた。戰爭以來の家賃の騰貴に付ては大阪市役所其他二三の調査が發表せられたか、此等の調査は調査事項の性質上何れも部分的斷片的たるを免れぬから、之にて全體を推測するは困難である。元來家賃が甚だ不整一であり、又其變動も甚だ不整一であるから、戰爭以來の家賃の騰貴に付ては大體の推測を下たすの外はないか、借家人の大な

る部分は餘り移動せず、又貸家の大なる部分の經營も左まで營利に敏感でないから、全體の騰貴の程度は今日も尙ほ恐らくは諸物價の騰貴に及はないであらう。家賃の變動の最も鋭敏なるは下層民を相手とする貸家の場合であるか、此場合に於ても其騰貴の程度は未だ日用品の騰貴率を超過するには至らねやうである

昨年來時々法外なる家賃の騰貴を耳にするか、這は主に新築家屋の貸借又は移轉に由る新規貸借の場合であつて、一般の家賃とは大に趣を異にする。曾て大正六年に石炭の暴騰が大問題となつた場合の調査に由るに、當時石炭產出額の大部分は以前の長期契約に由り極めて低廉に供給せられ、特に供給者側に於て運賃を負擔する契約の場合には、海上運賃の暴騰の爲めに供給者の得る所の石炭代か運賃の支拂にも不足する場合もあり、實際に暴騰せる相場を以て石炭の取引を行へるは、供給者の側に於ては生産の小部分を支配するに過ぎざるか炭坑、就中新開の炭坑を主とし、需用者の側に於ては主に戦時の新興事業及不確實なる小企業者なることを發見した。今日の家賃暴騰と云ふことも頗る之に類する現象であつて、其の法外なる騰貴は小部分の貸家取引を支配して居るに過ぎないやうである。著しき家賃引上の實行せらるゝ普通の場合は新舊借家人の入れ替りの場合であるか、此場合に於ても通例其引上の程度は商品取引に於けるか如く需用供給關係の許るす極限までに達することは少なく、幾分か尙ほ引上の餘地を残す場合が多い。其結果

として昨年來大阪を初め關西の大都市に於ては、他に移轉する舊借家人に對して新借家人より權利讓渡に類する取引か汎く行はるゝこと恰も電話の賣買の如くてあり、其金額は敷金と同しく家賃三箇月分に達する場合が多いものである

家賃の騰貴が緩和せらるゝ原因は既設家屋の密住、就中下層階級の密住と新築の増加とである。而して新築の増加は既に述べし如く一般經濟界の景氣の進行よりも餘はご後れるものである。戦争以來諸事業が特に好景氣となりし爲め世間の投資が貸家建築に向ふ割合が少なく、而も一面に都市人口の膨脹は甚しくなつた爲め、遂に昨年に至り極度の貸家缺乏狀態を呈することゝなつた。然るに此間に於て建築材料及勞銀も非常に騰貴したから、家賃の騰貴に係はらず新築を増加して之に應ずることか困難となつて、今尙ほ貸家の缺乏が容易に緩和せられない。今日の新築家屋の家賃は世人の法外に高率と認むる所であるか、併し建築費用の甚しく増加せる爲め其利廻りは甚だ低く、只た將來の地價の騰貴を見込んで低利に甘んずるの有様である。此點より見ても都市の住居問題の解決の甚だ難事業たることか明かである

戦前に歐洲の大都市就中大陸の都市に於ては、下層民の家賃負擔が其所得の二割以上を占むる場合が多く、二割五歩以上に達する場合も少なくなかつた。我國に於ては所得の割合に最も大なる家賃を負擔する者は中層の智識階級であつて、勞働者の負擔割合は遙かに低い。家賃の暴騰せ

る今日に於ても大阪市に於ける一部の調査に由れば、労働者の家賃負擔は其收入の一割二歩より一割五歩の間に止まるやうである。大阪は家賃騰貴が最も甚しい都市であるから、他の諸都市に於ける割合も大阪の夫れを超過することはあるまい。併し労働者の家賃負擔の收入に對する割合が歐洲に比して此の如く低きことは、決して我労働者の住居に關する幸福の大なるを示すものではない。我労働者の住居する長屋は文明國人の住居として甚た不適當なるが如くに其實質が貧弱を極めて居る。而も我國に於ては食物が歐米に比して甚た高價な爲めに労働者の收入の大なる部分が食物の爲めに必要とせられ、住居に至つては今日の如き貧弱なるものに満足するの已むを得ないのである。又住所の改善を欲することは人間の慾望の向上を示す重要な象徴であり、進歩せる労働者は無益有害なる消費を節して住居を改善するの傾向が強いのであるか、我労働者の多數は未だ此方面に多く注意するほどに進歩して居ないとも云へる。大都市に於て困難なる下層民住居問題の起る重大の一原因は、實に下層民が住居の不完全に對して甚た無頓着なることである。最も我國の住居問題に付て特に注意を要する點は、我が住宅其他の建築物が生産費の大なるに比して實質の甚た貧弱なることである。我が一般の固有産業と同じく建築業も年々價の騰貴する傾向を有する所の有機材料たる木材と労働とに依頼し、西洋の建築の如く工業の進歩と共に價の低落すべき鐵材、煉瓦、洋灰等の工業品を建築材料とせず、又日本建築は耐久力耐火力等の保存力

に乏しく、従つて短期間に建築資本を償却することを要するから、其家賃が大に高くならざるを得ない。故に我國の住居問題の解決の爲めには建築技術の上にも産業革命を行はねばならぬ

四 交通機關と家賃

都市の人口膨脹に従ふて家賃の騰貴するは經濟上社交上の便宜の大なる中心點に成るべく接近して多數の人々が生活せんとし、互に狹隘なる場所の占領を争ふか爲めてある。故に家賃騰貴の勢を緩和する爲めには、狹隘なる面積の上に多數の人々が住居し得るか如く高層建築を盛んにすると同時に、交通機關を完備して遠距離より中心地點に交通することを容易ならしむるの必要がある。最近に六大都市は都市計畫法に基きて大規模の計畫事業に着手することに決定したか、此計畫の實行上中心地域の建築を一般に高く改築するの必要あるは勿論であるか、高層建築は商工業用事務用には適するも、一般市民の生活慣習を一朝に變化するを得ないから、我國の住居を歐米の如く高層建築とすることは甚た困難であるのみならず、又必しも有利でない。故に住宅供給を増加する爲めには主として交通機關を完備して住居區域を水平的に擴張せねばならぬ。又我國の都市には非常に小規模なる小賣店の割合が甚だ多い。多くの日用品小賣店は得意廻りと掛賣との方法に由り、各店僅かに數十軒平均の得意を相手として生活する有様である。今後は小賣取引に改

善か行はれて此の過多なる小賣店が整理せられる勢があるか、併し小賣取引の改善は一般消費者の生活方法の革新に由らされは充分に實行し難いから、當分我都市に於て小規模の小賣店過多の弊を脱するを得ない。百貨商店の如き大規模の小賣店は五階六階にも小賣場を設けて營業を爲し得る故高層建築を適當とするか、普通の小賣店は道路面に位して設けることを要する。故に都市計畫の實行に伴ふて繁華なる區域に高層建築が盛んとなることは明かであるか、併し小規模の小賣店の過多なることが高層建築に由て都市區域を水平的に收縮することを不能ならしむるは勿論、假りに當分都市の人口膨脹が起らすとするも、都市計畫の中心的事業たる道路幅の擴張の爲めに取拂はるべき現在の商店住宅を盡く舊區域内の高層建築内に收容することは不能であつて、新區域に之を移轉せしめねはならぬ。此等の點より我國の住居問題は特に交通機關の完備と重要な關係を有する

都市交通上最も重要なものは地面地下及高架の電車の普及である。家賃の騰貴を防ぐ爲め交通機關を完備すると云へば、主として此等各種の電車線を増加延長して頻繁に車輛を運動すること、其乗車賃を低廉にすることである。從來我大都市の電車線が甚だ少なく、又其乗車賃も我民衆の所得に對しては頗る高かつた。我都市の從來の道路か一般に狹隘なるか爲め、電車を通せんとすれば先づ兩側の高價なる土地建物を買收して道路幅の大擴張を行はねはならぬ。是れ電車線

の甚た少なき所以であるか、更に從來電車線を通するに必要な道路擴張の巨大費用は之を一般都市計畫事業の負擔とせず、其主なる部分を電車經營の負擔として乗車賃收入に由り之を支辨するの方針を採つた。是れ電車設備の不完全なるに係はらず、其乗車賃が高くなる所以である。此外我國には鍍材及車輛も高價であるか、今日まで電車經營を多費ならしめた最大原因は、本來一般都市計畫事業の負擔たるべき道路擴張の大費用の主なる部分を電車に負擔せしめたることである。

戦前に於て歐米大都市の電車賃は我國の夫れと略は同額であり、而も我労働者階級の所得は先進諸國の夫れに比して三分の一乃至五分の一に過ぎなかつたから、我労働者は充分に電車を利用して健全低廉の住居を得ることか出来なかつた。元來幼稚なる労働者は低廉にして健康なる郊外に住居することを好まず、娛樂、社交及職業上の關係よりして家賃の高き不健康なる舊都市區域内に密住するの弊がある。特に我國の労働時間は尙ほ甚た長きに失する故、労働者か電車を利用して遠方より通勤することは甚た苦痛である。故に一般の住居問題の解決就中労働者階級の住居の改善及其家賃負擔の軽減を圖らんとすれば、我國では大に電車賃を低くし、且つ電車線路を大に普及せねばならぬ。戦争以來諸物價の騰貴と共に勞銀も次第に騰貴し、従つて労働者の收入に對する電車賃負擔の割合も大に軽減せられて、戦前に於ける先進國の夫れに接近せんとしつつあ

つたか、最近諸大都市に於て電車賃の引上が實行せられ、住居問題の解決に再び不利を及ぼさんとしつゝある。今日の都市財政及電車經營の方針の下に於て電車賃の引上は已むを得ないであらうか、既に述べし如く道路擴張と云へる都市計畫事業の經費の主なる部分を電車の經營に負擔せしむる在來の姑息の方針は、都市計畫法の定められたる今後には不當である。故に今回の電車賃引上は之を一時の應急策とし、今後普及せらるべき一般電車の經營に付ては更に電車賃を適度に引下けねはならぬ

五 住居區域擴張費の負擔と家賃

住居問題の解決上我都市は上述の如く建物を高くし、即ち縦に都市を擴張するよりも、寧ろ横に都市を擴張することに重きを置かねはならぬ。此面積擴張の爲め最先に必要なは道路と之に附屬する上地下水等の地下工事との建設であるか、其經費を何人に如何にして負擔せしむべきやは家賃に大關係を有する。元來都市計畫事業に要する費用の大なる部分を其事業に由て特別に多く利益する者より徵收することは正當であり、又都市財政上にも必要であるか、此の如き特別受益者の最大なるものは土地建物の所有者、特に其計畫事業に接近せる土地の所有者である。故に市區擴張に必要な道路建設の費用も其大なる部分を擴張區域内の土地所有者に負擔せしめねは

ならぬ

住居區域擴張の費用を其區域内の土地所有者に負擔せしむるの方法は大體二種に分れる。第一は從來汎く歐米に行はるゝものであつて、郊外地所有者にして之を住居區域と爲さんとするときは、其土地所有者をして道路上地下水等の費用の大部分を負擔せしめ、其區域に完全の道路を建設した上て各自に建物を建築することを許す方法である。此方法は彼の消費税の賦課方法就中原料課税法に類するものであつて、區域内の土地所有者が利益を受くるを待たず、又固より其特別受益の大きさを精確に知り得るに先ちて徴收するものであるから之を豫納主義と云ふへきてある。此方法の長所は都市が擴張區域を初めより理想的に構成するの經費を得易きことである。都市計畫上の改善を行ふに付き、既に土地建物の非常に高價となれる中央區域より着手することは財政上甚だ困難であり、寧ろ擴張區域を初めより理想的に構成することか容易である。併し此方法に由れば郊外地所有者が其土地を住居區域に變更せんとすれば初めより大なる費用を負擔し、特に大なる危険を負擔せねばならぬ。多大の經費を授けて郊外地を建物敷地とするも、果して其區域が繁榮して將來充分の收入を得へきやは頗る豫想の困難なる冒險的事柄であるから、郊外地所有者は此方法の下に於ては輕々に宅地經營に着手するを得ない。故に此方法に由れば都市の警區域が非常に密住せられ、其家賃が甚しく騰貴した後初めて郊外地に新築が現はれる結果

となり、都市人口の膨脹に従ふて迅速に住居の供給を増加し、以て密住と家賃騰貴との弊害を防止するには適當でない。從來歐洲大陸就中獨逸の大都市に於て、市内の家賃が暴騰せるに係はらず、市外には極めて低廉の土地が建築せられずして放置せらるゝこと多きは、是れ土地投機者が市外地を買占めて之に建築することを制限し、以て市内の家賃地價を騰貴せしめんとする好策の結果なりとの説が多く行はれた。此の如き事實も幾分か存在するてあらうか、予輩は其最大の原因か茲に述ふるか如き市區擴張費用負擔制度の缺點に存するものと信する。

第二の方法は先づ都市が道路建設費用を負擔して市區擴張を行ひ、其區域内に建築が行はれて地價が騰貴した場合に土地増價税を徴收する方法である。第一の方法を豫納主義と稱するに對し、此方法は後納主義と稱すへきてある。此方法に由れば費用の徴收が公平に行はるゝのみならず、郊外地所有者が建築を爲すには初めより多くの費用を要せず又別段の危險を負擔することを要しないから、住居の需用の起るに従ひ迅速且つ低廉に建築を行ふて之に應じ、以て舊區域内の密住と家賃騰貴とを防ぐことが出来る。今日まで我國に於て都市は市區擴張に關して何等の計畫を立てず、個々の郊外地所有者をして自由に、従つて亂雜無秩序に其所有地に建築を行はしめ、其區域の人口が相當に増加して交通衛生等の關係より最早や之を放任するを得ざるに至り、初めて都市は既に甚しく騰貴せる土地建物を買收して道路の建設擴張を行ひ、土地所有者には何等の

負擔を爲さしめずして自由に地價騰貴の不勞所得を得せしめた。此の如き不都合の制度は勿論今後に繼續するを許るさなないか、併し之を改むるに付て從來汎く歐米に行はれた第一の方法を探ることは不當である。又我國では郊外地の所有か今尙ほ小所有者の間に細分せられて居るから此方法の實行も甚だ困難である。何となれば此方法の下に宅地經營を爲さんとすれば初めより非常の費用を要するから、廣大の面積に亘りて大規模に之を行ふことを必要とする。然るに土地の所有が多數者の間に細分せらるゝときは、一々之を買收せねはならぬのであるか、小所有者の多くは不當の高價を主張し、又は其職業の關係より飽くまで賣却を拒絶する者もあるから、之を取纏める爲に更に大なる費用と多大の手續とを要し、到底迅速且つ低廉に住居供給を増加することを得ない。最も所有權細分の場合に於て多數の所有者が宅地經營を行はんとすれば、耕地整理組合と同様なる都市區域整理組合を組織し、少數所有者の反對を壓して共同經營を行ふの方法が都市計畫法に於て認められてはあるか、此の如き組合の組織は容易に進行するものでない。故に今後の都市擴張には都市自身か道路建設を引受けて行ふことを原則とせねはならぬ

六 土地増價税と家賃

土地増價税は何れの市區擴張方法を採るを問はず、又市區擴張に關係なく都市一般の財政の上

より見ても必要であるか、第二の方法を探つて都市が先づ擴張費用を負擔する場合には、土地増價税及之と精神を同ふする特別賦課を頗る重くせねばならぬ。然るに土地増價税は家賃を騰貴せしむる弊ありとの反對論が起る。即ち不勞所得課税の性質を有する土地増價税も、事實に於ては一般の消費税の如く借家人に轉嫁せられると云ふ反對論がある。直税と間税とを問はず一の租税が實際に轉嫁せらるゝ場合を生ずべきや否やは一概に論定し難く、各場合の實情に多大の考量を費すことを要する問題であるか、土地増價税の轉嫁の起るであらうと考へらるゝ事情の主なるものを云へば、第一に地價變動の大なる郊外地の宅地經營に投資する資本家は、地價の比較的に安定せる市内の不動産投資者の如く營利に無頓着な者が少なく、概ね鋭敏なる投機的資本家であるか、而も尙ほ其投資に對する利廻りは二三歩の低率に過ぎざるを常とする。是れ其投資者が後日の大なる地價騰貴を見込み、目前の低利に甘んじて土地建物を提供するを辭しないからである。故に高率の土地増價税を設けて後日の地價騰貴の利益の大部分を消失せしめ、従つて地價騰貴をも殆んど不能とならしめたならば、宅地經營に關係する者は目前の収益を大にするの必要が起つて地代家賃を引上ぐるに相違ない。併し乍ら土地増價税もなく、又豫納主義の特別賦課も存在せる從來の我が制度の下に於ては、郊外地が早くより純農用地としての價値の數倍又は數十倍に暴騰して居る。宅地經營者か此の如く高き地價を基礎として採算する故に、其利廻りか二三歩に

過ぎないと云ふ迄であつて、之より割り出された實際の地代家賃の額は決して低いものではない。然るに土地増價税を設けるときは、郊外地か此の如く騰貴することを抑へられるから、之を普通金利に由て經營するも地代家賃の額は高くならぬ。從來の如く郊外の地價が早くより暴騰するときは宅地經營に非常の資金を要する爲め自然に其經營が行はれ難くなる。固より從來暴騰せる地價に比較すれば甚だ低廉なる地代に由り、他人の所有地を借入れて住宅經營を行ふことも不能ではなかつたか、併し一般建築者の人情として、特に關西地方の風習として家屋を建つるには其敷地をも所有せされは満足しない。一般に此の如き傾向があるときは、借地の上に建てた家屋は處分が困難であつて價も低く、投資者には甚だ不利である。要するに地價が從來の如く無制限に騰貴することは大に建築の増加を妨げる。尙ほ今後の都市住居問題の解決の爲めには、都市自身及公益を目的とする建築の會社組合が大に住宅經營を爲すことを必要とするか、從來の如く郊外の地價が早くより暴騰するときは此等公益的の經營が特に困難とならざるを得ない

次に轉嫁問題に付て注意を要するは、既に述べし如く從來増税が最も多く一般家主をして家賃引上を斷行せしむる原因となつて居る。故に今後土地増價税を嚴重に行ひ、特に定期的に之を徵收する方法を採つたならば、一般家主が其徵收の度毎に一齊に家賃引上を斷行するの危險なしと云ふを得ないやうである。併し乍ら家賃引上が全般的に且つ大なる程度に行はれ得るや否や

は、貸家に關する需用供給の狀態と無關係に定まるものでない。市區擴張と新築増加とが盛んに行はれるときは、苛重の土地増價税を課するも家賃を引上げることが出来ない。而して土地増價税は都市の一般財源としても重要となるべきものであるか、吾人は茲に都市計畫就中市區擴張の財源として豫納主義を採るべきや、將た後納主義たる土地増價税を採るべきやを研究しつゝあるのである。故に此場合の土地増價税の收入の大なる部分は住宅供給の増加を促進する所の市區擴張事業に投せらるべきことを前提として居るのである。我國都市の財政は甚だ貧弱であるから、此際土地増價税其他の特別受益税を設けて大に其財政の充實を圖らねばならぬか、都市の財力か此の如くして増加したならば、其人口膨脹に伴ふて迅速に郊外に對し道路及電車の新設延長を行ひ、其沿道の住宅建築を促進することが容易となる。郊外に道路が通し電車が往復すれば、其沿道の土地所有者は一方に土地増價税の設けられた爲めに將來の地價騰貴の利益の大なる部分を失ふも、尙ほ目前の收支計算よりして人口の膨脹に伴ひ盛んに建築を行ふこととなる。特に此場合には郊外地建築が比較的健實なる投資事業となるから貸家取引上の弊害も少なくなる。故に市區膨脹の重要財源としての土地増價税は家賃を騰貴せしむるよりも寧ろ之を抑へる力が強いと認めねばならぬ。